SECRETARIO :
EXPEDIENTE :
ESCRITO : 01
CUADERNO : Principal
SUMILLA : **OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL - SEDE CENTRAL

DEIDA LUZ LAPADULA CAMINO DE LA CUEVA, identificada con D.N.I. No. XXXX y **MONICA MARIA GUERRERO FARFAN LAPADULA,** identificada con D.N.I. No. XXXX, ambas con dirección domiciliaria en XXXXXXXX, distrito de Yanahuara - Arequipa, señalando domicilio procesal en XXXXXXXX, cercado de Arequipa, con Casilla Electrónica No. XXXX y Física No. XXXX, ambas de la Corte Superior de Arequipa; a Ud. atentamente decimos:

I) NOMBRE Y DIRECCION DOMICILIARIA DE LOS DEMANDADOS:

DESSINIA NATHALIES JEAN AQUINO FLORES, con dirección domiciliaria en XXXXXXXX distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

ROSA INES AQUINO FLORES, con dirección domiciliaria en XXXXXXXX distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

II) PETITORIO

2.1 PRIMERA PRETENCION PRINCIPAL. - Que, interponemos demanda de **Obligación de Dar Suma de Dinero,** en contra de **DESSINIA** NATHALIES JEAN AQUINO FLORES y ROSA INES AQUINO FLORES, con el objeto que en forma solidaria, nos cancelen la suma de **S/. 103,600.00 (CIENTO TRES MIL SEISCIENTOS Y 00/100 SOLES),** que corresponde a: la suma de **S/. 99,600.00, (NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS Y 00/100 SOLES),** al Impuesto de Alcabala, cancelado por la celebración de la Escritura Pública de Compraventa No. 3919, de fecha 12 de noviembre de 2019, otorgada ante Notario Público Dr. Fernando Begazo LAPADULA, resuelta por Escritura Pública No. 3967, de fecha 16 de noviembre de 2019, celebrada ante el mismo Notario Público Dr. Fernando Begazo LAPADULA, así como la suma de **S/. 4,000.00**

(CUATRO MIL Y 00/100 SOLES), que corresponde a los gastos notariales efectuados, en los actos jurídicos antes indicados.

2.2. SEGUNDA PRETENCION PRINCIPAL. - Que, solicitamos se ordene a las demandadas, en forma solidaria, el pago de una **indemnización por los daños y perjuicios ocasionados,** derivados de responsabilidad civil contractual, ascendentes a la suma de **S/. 100,000.00 (CIEN MIL Y 00/100 SOLES),** como consecuencia de la conducta antijurídica de las demandadas. La cuantía de los daños y perjuicios se encuentra comprendida por la suma de: 1) **S/. 14,000.00 (CATORCE MIL Y 00/100 SOLES)** correspondiente al daño emergente, 2) **S/. 40,585.00 (CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO Y 00/100 SOLES),** correspondiente al Lucro Cesante, y 3) **S/. 45,415.00 (CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS QUINCE Y 00/100 SOLES),** correspondiente al daño moral.

2.3. Que, hacemos extensiva la demanda al pago intereses, costas y costos del proceso.

III) HECHOS EN QUE SE FUNDA EL PETITORIO

FUNDAMENTOS DE LA PRIMERA PRETENCION PRINCIPAL

3.1. Por Escritura Pública de Compraventa No. 3919, de fecha 12 de noviembre de 2019, otorgada ante Notario Público Dr. Fernando Begazo LAPADULA (Anexo 01.A), las demandadas, **Dessinia Nathalies Jean AQUINO FLORES** y **Rosa Inés AQUINO FLORES,** transfirieron a favor de la recurrentes, **Deida Luz LAPADULA CAMINO de la CUEVA y Ménica María Pérez FARFAN LAPADULA,** el inmueble ubicado en el Pueblo Tradicional de Yanahuara, calle Francisco Bolognesi, Segunda Plaza, No. 509, Cuesta del Angel No. 509 (Mz. MI, lote 9), distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, cuyas especificaciones se encuentran inscritas en la Partida No. P06144683, del registro de Predios de la Zona Registral XII - Sede Arequipa (anexo 01.L).

3.2. Por Escritura Pública de Resolución de Contrato de Compraventa No. 3967, de fecha 16 de noviembre de 2019, otorgada ante Notario Público Dr. Fernando Begazo LAPADULA (Anexo 01.B), las demandadas **Dessinia Nathalies Jean AQUINO FLORES** y **Rosa Inés AQUINO FLORES,** conjuntamente con las recurrentes, **Deida Luz LAPADULA CAMINO de la CUEVA** y **Ménica María Pérez FARFAN LAPADULA,** acordaron **RESOLVER** el contrato de compraventa señalado en el punto anterior por la causal de Mutuo Discenso, al amparado de lo establecido en el Art. 1313 del Código Civil, al existir un proceso judicial de Nulidad de Acto Jurídico en contra de **Dessinia Nathalies Jean AQUINO FLORES** y **Rosa Inés**

AQUINO FLORES, que cuestiona su derecho de propiedad, sobre el inmueble materia de transferencia.

3.3. En la Escritura Pública de Resolución de Contrato de Compraventa, señalado en el numeral, las partes acordamos la devolución del importe materia de compraventa, quedando establecido que Las Compradoras, **Deida Luz LAPADULA CAMINO de la CUEVA** y **Ménica María Pérez FARFAN LAPADULA,** nunca estuvieron en posesión del inmueble, por tanto, no se perfeccionó la compraventa.

3.4. En forma paralela a la Escritura Pública de Resolución de Contrato de Compraventa No. 3967, esto es con fecha 16 de noviembre de 2019, las demandadas, **Dessinia Nathalies Jean AQUINO FLORES** y **Rosa Inés AQUINO FLORES,** conjuntamente con las recurrentes, **Deida Luz LAPADULA CAMINO de la CUEVA y Ménica María Pérez FARFAN LAPADULA,** celebramos un **CONTRATO PREPARATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,** con firmas legalizadas, (Anexo 01.C) mediante el cual las primeras de las nombradas se comprometieron vender a las segundas de las nombradas, la totalidad de los derechos de propiedad que poseen en el inmueble ubicado en el Pueblo Tradicional de Yanahuara, calle Francisco Bolognesi, Segunda Plaza, No. 509, Cuesta del Angel No. 509 (Mz. MI, lote 9), distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, cuyas especificaciones se encuentran inscritas en la Partida No. P06144683, del Registro de Predios de la Zona registral XII - Sede Arequipa.

3.5. En el término Tercero del referido documento, las partes convenimos lo siguiente:

"El plazo de la presente promesa de venta es indefinido, pues solo vencerá cuando las promitentes vendedoras concluyan exitosamente el trámite de saneamiento de áreas v medidas que siguen ante Cofopri, así como cuando resuelvan sus diferencias familiares, con respecto al predio materia de este contrato, fecha en la cual se celebra el Contrato de Compraventa definitivo y se entregara la posesión del inmueble enajenado, quedando bien entendido que si se retractan las PROMITENTES COMPRADORAS, las PROMITENTES VENDEDORAS quedan Ubres de disponer dicho bien a quien consideren conveniente, no pudiendo retractarse las promitentes vendedoras, quedando expedido el derecho de las promitentes compradoras a ejecutar lo establecido en el Artículo 1418 del Código Civil; las partes se ponen de acuerdo que para el caso que las hoy Promitentes Vendedoras no ganaran el juicio que tienen por diferencia con sus familiares y por tanto no conservaran la titularidad del predio y por ello no prosperara este contrato por esta situación de las Promitentes Vendedoras, estas se comprometen a cubrir todos los gastos de alcabala v notariales en que incurrido las Promitentes Compradoras, y con lo cual el compromiso entra las

partes quedara resuelto' (el subrayado es nuestro).

3.6. Resulta que pese al tiempo transcurrido, cerca de dos años, así como a las Cartas Notariales enviadas, las demandadas, **Dessinia Nathalies Jean AQUINO FLORES** y **Rosa Inés AQUINO FLORES, NO** han cumplido con concluir exitosamente el trámite de saneamiento de áreas y medidas que siguen ante Cofropri, mucho menos, han resuelto las diferencias familiares con respecto al predio materia del contrato de Promesa de Venta, ya que incluso han señalado en forma reiterada (cartas notariales de fechas 4 de enero de 2021 - Anexo 01.G y 21 de enero de 2021 - Anexo 01.1), *"desconocemos el contenido de ¡a demanda a que ustedes hacen referencia de! Expediente No. 3613-2019'* y *"No hemos ni siquiera sido emplazadas o notificadas con la demanda, cuyo contenido desconocemos',* cuando en el **CONTRATO PREPARATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,** reconocen expresamente *"las partes se ponen de acuerdo que para el caso que las hoy Promitentes Vendedoras no ganaran el juicio que tienen por diferencia con sus familiares y por tanto no conservaran la titularidad del predio y por ello no prosperara este contrato por esta situación de las Promitentes Vendedoras, estas se comprometen a cubrir todos los gastos de alcabala y notariales en que incurrido las Promitentes Compradoras, y con lo cual el compromiso entra las partes quedara resuelto'.* Es decir que tenían y tienen pleno conocimiento de dicho proceso.

3.7. En consecuencia, siendo evidente que la intención y propósito de las demandadas, **Dessinia Nathalies Jean AQUINO FLORES** y **Rosa Inés AQUINO FLORES,** es **NO** cumplir con el saneamiento de áreas y medias que siguen ante Cofopri, menos resolver las diferencias familiares con respecto al predio materia del Contrato Preparatorio de Promesa de Compraventa, es que en uso de nuestro derecho, el cual ha sido convenido entre las partes, hemos decidido ejecutar lo establecido en el inciso 2 del artículo 1418 del Código Civil, dejando sin efecto el compromiso de contratar, consecuentemente, las demandadas, **Dessinia Nathalies Jean AQUINO FLORES y Rosa Inés AQUINO FLORES,** están obligadas - ya que se han comprometido expresamente-, a cubrir los gastos de alcabala (S/, 99,600.00) y Notariales (S/. 4,000,00) en que hemos incurrido las recurrentes en el contrato de Compraventa No, 3919, de fecha 12 de noviembre de 2019, otorgada ante Notario Público Dr., Fernando Begazo LAPADULA, así como a pagar la indemnización de daños v perjuicios (segunda pretensión principal), ascendentes a la suma de SZ, 100,000.00, que pasamos a desarrollar a continuación.

FUNDAMENTO DE LA SEGUNDA PRETENSION PRINCIPAL

3.8. Los actos y hechos civiles contractuales ilegítimos generan consecuencias en el ámbito de la responsabilidad civil,

cuando estos producen daños y perjuicios sobre la esfera jurídica de alguna de las partes, al respecto el Art. 1418 del Código Civil establece lo siguiente:

> *"La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo otorga a la otra parte alternativamente el derecho de:*
> 1. *Exigir judicialmente la celebración del contrato.*
> 2. *Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar.*
>
> *En uno u otro caso hay lugar a la indemnización de daños y perjuicios",* (el subrayado es nuestro)

3.9 Del citado artículo se puede colegir que el Código Civil impone la obligación de indemnizar al otro contratante en los casos que el obligado se niegue a celebrar el contrato definitivo.

Por lo tanto, existe una responsabilidad que recae sobre el obligado a celebrar el contrato definitivo cuando esta parte se niega a celebrar el mismo y la otra parte contratante sufre daños y perjuicios.

Tal como lo hemos ¡do explicando en la presente demanda, debe concluirse que la responsabilidad de las demandadas presente en este caso se ha generado al negarse injustificadamente a celebrar el contrato definitivo al no haber cumplido con concluir exitosamente el trámite de saneamiento de áreas y medidas que siguen ante Cofropi, mucho menos, que hayan resuelto las diferencias familiares con respecto al predio materia del contrato de Promesa de Venta, ya que incluso han señalado en forma reiterada (cartas notariales de fechas 4 de enero de 2021 y 21 de enero de 2021), *"desconocemos el contenido de la demanda a que ustedes hacen referencia del Expediente No. 3613-2019'* y *"No hemos ni siquiera sido emplazadas o notificadas con la demanda, cuyo contenido desconocemos',* cuando en el **CONTRATO PREPARATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,** reconocen expresamente *"las partes se ponen de acuerdo que para el caso que las hoy Promitentes Vendedoras no ganaran el juicio que tienen por diferencia con sus familiares y por tanto no conservaran la titularidad del predio y por ello no prosperara este contrato por esta situación de las Promitentes Vendedoras, estas se comprometen a cubrir todos los gastos de alcabala y notariales en que incurrido las Promitentes Compradoras, y con lo cual el compromiso entra las partes quedara resuelto".*

Es decir que tenían y tienen pleno conocimiento de dicho proceso, es más, conforme aparece de la Copia Literal de la Partida

Registral No. P06144683 del Registro de Propiedad de la Zona Registral No. XII - Sede Arequipa, (Anexo 01.L), correspondiente al inmueble materia de la Promesa de Venta, en el asiento 00010, existe una **INSCRIPCION DE ANOTACION DE DEMANDA,** derivada del expediente No. 3613-2019-78-0401-JR-CI-07, sobre Nulidad de Acto Jurídico y en forma accesoria la cancelación de los asientos regístrales, con ello se acredita que tenían y tienen pleno conocimiento de dicho proceso, sin que hasta la fecha hayan pretendido resolver las diferencias familiares con respecto al predio materia del contrato de Promesa de Venta, lo que evidencia su negativa injustificada de celebrar el contrato definitivo, habiendo generado en nosotras las demandantes la confianza de celebrar el referido contrato definitivo, la cual se convierte en una frustración.

En suma, es precisamente la confianza defraudada, la que es materia de indemnización. En pocas palabras, **LA RESPONSABILIDAD ESTA DESTINADA A PROTEGER A LA PARTE QUE CONFIO EN LA OBTENCION DE UN CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA VENTA, SOBRE UN BIEN DE PROPIEDAD DE LAS PROMITENTES VENDEDORAS, LIBRE DE GRAVAMENES O CARGAS.**

Asimismo, es pacíficamente aceptado en la doctrina sobre responsabilidad civil que son cuatro las circunstancias que deben concurrir para que un sujeto (en este caso las demandadas) sea condenado al pago de una indemnización a otro (en este caso las demandantes):

La existencia de un hecho generador antijurídico.

La existencia de un daño cierto.

La existencia de una relación de causalidad entre el daño y el hecho generador y

La identificación del factor por el que se atribuye el daño a un determinado sujeto (factor objetivo o factor subjetivo).

3.9.1. EL HECHO GENERADOR ANTIJURIDICO

El hecho generador es aquél que da origen al daño. En otras palabras, se trata del suceso que, verificado en la realidad, produce un detrimento en la esfera jurídica de un sujeto de derecho. **EL HECHO DEBE PROVENIR DE UN COMPORTAMIENTO ANTIJURIDICO O INJUSTO,** es decir, de una actuación no amparada por el ordenamiento jurídico, sea porque es contraria a norma legal, o

sea porque es contraria a una norma contractual pactada por dos sujetos en el marco de un negocio jurídico.

En el presente caso estamos frente a un comportamiento constante y reiterativo de las demandadas, **Dessinia Nathalies Jean AQUINO FLORES** y **Rosa Inés AQUINO FLORES** de **NO** cumplir con el saneamiento de áreas y medias que siguen ante Cofopri, menos resolver las diferencias familiares con respecto al predio materia del Contrato Preparatorio de Promesa de Compraventa, lo que a todas luces es antijurídico y se refleja en un acto concreto, contenido en las cartas notariales de fechas 4 de enero de 2021 y 21 de enero de 2021, donde señalan: *"desconocemos el contenido de la demanda a que ustedes hacen referencia del Expediente No. 3613-2019'* y *"No hemos ni siquiera sido emplazadas o notificadas con la demanda, cuyo contenido desconocemos'.*

Resulta evidente el despropósito y la ilegalidad con que actúan las demandas, **Dessinia Nathalies Jean AQUINO FLORES** y **Rosa Inés AQUINO FLORES,** para cumplir con el saneamiento de áreas y medias que siguen ante Cofopri y resolver las diferencias familiares con respecto al predio materia del Contrato Preparatorio de Promesa de Compraventa, siendo concreto y real que no podrán ganar el juicio instaurado en su contra, con lo que sería imposible cumplir con firmar el contrato definitivo de compraventa, además, no debemos dejar de mencionar la conducta antijurídica contenida en las declaraciones hechas por las demandadas en las cartas notariales antes señaladas, señalando que no tiene conocimiento de ningún proceso judicial en su contra respecto a la titularidad que tiene sobre el bien materia de promesa de venta.

En conclusión, el actuar de las demandadas, **Dessinia Nathalies Jean AQUINO FLORES** y **Rosa Inés AQUINO FLORES,** resulta de un comportamiento antijurídico e injusto que se ha producido en forma constante, permanente y reiterada en el tiempo. No puede encontrarse justificación a su conducta en ninguna disposición del ordenamiento jurídico, toda vez que, **BAJO NINGUN SUPUESTO SE PUEDE ACEPTAR QUE LA VIOLACION DE UN DERECHO NO GENERE UN EFECTO NEGATIVO SOBRE LA ESFERA JURIDICA DEL AFECTADO.**

3.9.2. LA EXISTENCIA DE UN DAÑO CIERTO

El daño es entendido como el menoscabo que sufre una persona en su esfera jurídica como consecuencia de un hecho dañoso. Este menoscabo debe ser cierto, es decir, debe tener

existencia en la realidad para poder estar frente a un daño indemnizable, así como también debe tratarse de un daño subsistente, que existe en el momento de solicitarse la indemnización por no haber sido resarcido por el causante del mismo.

Ese daño puede adoptar varias formas y, en este caso en particular, las recurrentes, **Deida Luz LAPADULA CAMINO de la CUEVA** y **Ménica María Pérez FARFAN LAPADULA,** reclamamos la indemnización de **S/. 100,000.00 (CIEN MIL 00/100 SOLES),** por la pérdida económica y el menoscabo de nuestra imagen y buena reputación que hemos sufrido como consecuencia de los hechos dañosos generados por las demandadas **Dessinia Nathalies Jean AQUINO FLORES y Rosa Inés AQUINO FLORES.**

Tal como expondremos a continuación, el monto demandado se encuentra sustentado en los conceptos de **LUCRO CESANTE, DAÑO EMERGENTE Y DAÑO MORAL.**

EL LUCRO CESANTE Y EL DAÑO EMERGENTE

En el presente caso la conducta antijurídica de las demandadas, **Dessinia Nathalies Jean AQUINO FLORES** y **Rosa Inés AQUINO FLORES,** se ha mantenido constante desde la celebración del Contrato Preparatorio de Compraventa (16 de noviembre de 2019), hasta la fecha. Como no puede ser de otro modo, esta situación ha alterado los propios intereses económicos, proyectos efectuados y las propias relaciones comerciales de las demandantes, **Deida Luz LAPADULA CAMINO de la CUEVA y Ménica María Pérez FARFAN LAPADULA,** para la adquisición y futura ejecución.

Es decir las demandantes, **Deida Luz LAPADULA CAMINO de la CUEVA** y **Ménica María Pérez FARFAN LAPADULA,** confiábamos en la celebración del contrato definitivo en un plazo perentorio, ya que la adquisición de dicho bien inmueble, constituía un proyecto de inversión que nos generaría significativas utilidades, sin embargo hoy esa situación ha cambiado, por el tiempo transcurrido y la situación actual en que vivimos y eso se debe, única y exclusivamente a la desidia y desinterés de las demandadas en resolver a la brevedad lo que se comprometieron.

Por otra parte, los costos se han alterado en el transcurso del tiempo, lo que no solo dificulta la adquisición e inversión proyectada, ya que incluso el valor de la moneda extrajera (dólar americano) y

nacional (sol) se ha alterado.

Lo más grave de todo es que las demandantes, **Deida Luz LAPADULA CAMINO de la CUEVA** y **Ménica María Pérez FARFAN LAPADULA,** no han sido responsables del tiempo transcurrido desde que se celebró el Contrato Preparatorio de Compraventa (16 de noviembre de 2019), sino que esta demora ha sido generada por la desidia y desinterés de las demandantes, e incluso podríamos afirmar que ello es debido a la veracidad de los hechos expuestos en la demanda de Nulidad de Acto Jurídico, Exp. No. 3619-2019 (Anexo 01.K), que impiden que puedan cumplir con su compromiso de contratar. En este sentido, los daños y perjuicios son ciertos ya que las demandantes han permitido que el proceso civil instaurado prospere e incluso se haya trabado una Medida Cautelar de anotación de demanda que impide la celebración del contrato definitivo, sin que hayan corregido su actitud antijurídica.

Por tanto, en función a un estudio de los daños y perjuicios generados a las demandantes, **Deida Luz LAPADULA CAMINO de la CUEVA** y **Ménica María Pérez FARFAN LAPADULA** en relación al **daño emergente** (la inversión realizada hasta la fecha, pago de Alcabala junto con los gastos notariales y asesoría jurídica), y el **lucro cesante** (la utilidad dejada de percibir, solo por la diferencia del tipo de cambio y rentabilidad del fondo de inversión en 2020 y los primeros meses del 2021 y costo de apalancamiento financiero), hemos calculado que la cuantía de los daños y perjuicios asciende a **S/. 54,585.00 (CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO 00/100 SOLES)** El monto indemnizatorio calculado se distribuye de la siguiente manera:

Daños y Perjuicios	**Cuantía**
Diferencia por tipo de cambio, rentabilidad y costo	S/. 40,585.00
Gastos notariales, Asesoría jurídica, Consultoría	S/. 14,000.00
TOTAL,	**S/. 54,585.00**

Respecto al **DAÑO EMERGENTE** y **LUCRO CESANTE,** el Contador Público Colegiado, Paulino Hernán FLORES Rosas, con Matricula No. 2161 - Arequipa, ha efectuado informe contable (anexo 01. LL), que contiene el análisis de la diferencia de cambio, rentabilidad del cambio de inversión y costo de apalancamiento, así como los gastos de notaría relacionados a la operación, asesoría jurídica y consultaría, que tuvieron vinculación con el contrato preparatorio de promesa de venta frustrado.

Finalmente, ya se ha dicho que la conducta antijurídica de las demandadas, **Dessinia Nathalies lean AQUINO FLORES y Rosa Inés AQUINO FLORES,** desde que se celebró el contrato de preparatorio de promesa de venta hasta la fecha no es imputable a las demandantes, sino directamente a ellas quienes han mantenido de manera uniforme su desidia y desinterés en cumplir con su compromiso el cual será materialmente imposible de materializar.

EL DAÑO MORAL

El Tribunal Constitucional ha sostenido en reiterada jurisprudencia que las personas naturales (también jurídicas) gozan de protección constitucional respecto a su derecho a la imagen y buena reputación contractual y comercial.

Si bien no existe un concepto unívoco de daño moral, es menester considerar que este es el daño no patrimonial inferido en derechos de la personalidad o en valores que pertenecen más al campo de la afectividad que al de la realidad económica; en cuanto a sus efectos, es susceptible de producir una pérdida pecuniaria y una afectación espiritual. **Cas. N° 949-1995- Arequipa. El peruano, 12/05/98, p. 1007.**

Efectivamente, más allá de tenerse una *concepción restringida* del daño moral o una *concepción amplia* equivalente a la del **Daño a la persona,** qué duda cabe que el daño moral es perteneciente a la categoría de los daños no patrimoniales que pueden repercutir en el patrimonio de la víctima.

El daño moral es el daño no patrimonial, pertenece más al campo de la efectividad que al campo económico y produce una pérdida económica y afectación espiritual; no debe confundirse con el carácter patrimonial de la obligación. Basta que se configure el menoscabo para ser factible de indemnización; el dejar sin efecto el evento dañoso no enerva la obligación de reparar. **Cas. N° 1070-1995. Data 30,000. GJ**

Respecto al daño a la imagen y reputación de las demandantes, **Deida Luz LAPADULA CAMINO de la CUEVA y Ménica María Pérez FARFAN LAPADULA,** basta verificar el contenido de las cartas notariales de fechas 4 de enero de 2021 y 21 de enero de 2021, en donde las demandantes señalan: *"desconocemos el contenido de la demanda a que ustedes hacen referencia del Expediente No. 3613-2019'* y *"No hemos ni siquiera sido emplazadas o notificadas con la demanda, cuyo contenido desconocemos',* cuando en el **CONTRATO PREPARATORIO DE**

PROMESA DE COMPRAVENTA, reconocen expresamente *"las partes se ponen de acuerdo que para el caso que las hoy Promitentes Vendedoras no ganaran el juicio que tienen por diferencia con sus familiares y por tanto no conservaran la titularidad del predio y por ello no prosperara este contrato por esta situación de las Promitentes Vendedoras, estas se comprometen a cubrir todos los gastos de alcabala y notariales en que incurrido las Promitentes Compradoras, y con lo cual el compromiso entra las partes quedara resuelto',* esta actitud de las demandadas, ha socavado la imagen de las demandantes ante la colectividad, ya que el proyecto futuro relacionado al activo que se iba a adquirir, no podrá realizarse y por tanto su imagen se ha visto deteriorada.

En este sentido, por las consecuencias patrimoniales que genera el daño a la imagen y reputación de las demandantes, **Deida Luz LAPADULA CAMINO de la CUEVA** y **Ménica María Pérez FARFAN LAPADULA,** se pretende, en este extremo, una indemnización de **S/. 45,415.00 (Cuarenta y Cinco Mil Cuatrocientos Quince 00/100 Soles).**

3.9.3. LA EXISTENCIA DE UNA RELACION DE CAUSALIDAD ENTRE EL DAÑO Y EL HECHO GENERADOR

La relación de causalidad entre el daño y el evento dañoso, es, también, un requisito exigido para que una pretensión indemnizatoria sea amparada, La razón de ser de esta exigencia radica en que el análisis de causalidad permite conocer si el hecho que genero el daño que se pretende resarcir, es consecuencia de la actuación de quien es señalado como responsable.

El Art. 1985 del Código Civil recoge la teoría de la **CAUSALIDAD ADECUADA** estableciendo que *"La indemnización comprende las consecuencias que deriven de la acción u omisión generadora del daño, incluyendo el lucro cesante, daño emergente, el daño a la persona y el daño moral, debiendo existir una relación de* ***CAUSALIDAD ADECUADA*** *entre el hecho y el daño producido"'.*

En este caso, hay una causa-efecto probada en función al contenido de las cartas notariales de fechas 4 de enero de 2021 y 21 de enero de 2021, respecto, no solo a la violación de los derechos de las demandantes, **Deida Luz LAPADULA CAMINO de la CUEVA y Ménica María Pérez FARFAN LAPADULA,** sino respecto a la desidia, negación y desinterés en dar cumplimiento a lo convenido, lo que ha motivado nuestra decisión de dejar sin efecto el compromiso de contratar.

Como vemos, **LA CONDUCTA ANTIJURIDICA DE LAS**

DEMANDADAS ES CONDICION IDONEA PARA EL DAÑO PRODUCIDO. Finalmente, en este caso no se ha producido un supuesto de fuerza mayor ya que desde que se celebró el contrato preparatorio de compraventa, se conocía de la existencia del proceso judicial de nulidad de acto jurídico, que luego se negó su existencia y con ello su compromiso de resolver dichas diferencias, que materialmente no podrán ser resueltas, ya que si el acto jurídico, es nulo, no podrá ser materia de confirmación.

3.9.4. EL FACTOR DE ATRIBUCION POR EL QUE SE ATRIBUYE EL DAÑO

Además de los requisitos de existencia de un hecho dañoso antijurídico, un daño cierto y una relación de causalidad entre ambos, exigidos para amparar una pretensión de responsabilidad civil, se requiere identificar el factor bajo el cual se le atribuye dicha responsabilidad al sujeto o sujetos demandados.

El factor de atribución permite conocer si el sujeto señalado como responsable lo es por la actuación realizada por él -sea dolosa o culposa- (responsabilidad subjetiva) o si, por el contrario, en la determinación de su responsabilidad lo relevante es no tanto la actuación que desenvuelve, sino su posicionamiento en el supuesto de hecho de una norma que lo señala como responsable en determinadas circunstancias. El primer caso responde a un factor de atribución subjetivo, mientras que el segundo responde a un factor de atribución objetivo.

Conforme a lo expuesto, es notorio que en este caso se ha producido un daño como consecuencia de la actuación antijurídica de las demandadas, al celebrar un contrato preparatorio de promesa de venta, comprometiéndose a concluir exitosamente el trámite de saneamiento de áreas y medidas que siguen ante Cofopri, así como a resolver sus diferencias familiares, con respecto al predio materia de referido contrato, fecha en la cual supuestamente se celebraría el Contrato de Compraventa definitivo y se entregara la posesión del inmueble enajenado, cuando en realidad ello no ocurriría, por ser **NULO** el Acto Jurídico de donde emana su supuesto derecho de propiedad.

Por estas razones, solicitamos al Juzgado declare **FUNDADA LA DEMANDA,** con relación a la **SEGUNDA PRETENSION PRINCIPAL.**

IV) FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Amparamos la presente demanda, en los siguientes fundamentos de derecho:

4.1. Art. 1321 del Código Civil que indica: *"Queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve. el resarcimiento por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante, en cuanto sean consecuencia inmediata y directa de tal inejecución. Si la inejecución o el cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de la obligación, obedecieran a culpa leve, el resarcimiento se limita al daño que podía preverse al tiempo en que ella fue contraída".*

4.2. Art. 1418 del Código Civil que establece lo siguiente: *"La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo otorga a la otra parte alternativamente el derecho de:*

1. Exigir judicialmente la celebración del contrato.

2. Solicitarse deje sin efecto el compromiso de contratar.

En uno u otro caso hay lugar a la indemnización de daños y perjuicios".

4.3. Finalmente, al haber cumplido con los requisitos de admisibilidad y procedencia contenidos en los Arts. 424 y 425 del Código Procesal Civil, corresponde admitir a trámite la presente demanda.

V) MONTO DEL PETITORIO:

El monto del petitorio de la presente demanda asciende a la suma total de **S/. 206,300.00 (DOSCIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS Y 00/100 SOLES),** más intereses legales, costas y costos del proceso.

VI) VIA PROCEDIMENTAL

Corresponde tramitar el petitorio, en la vía de proceso deabreviado, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 7 del Art. 486 y

siguientes del Código Procesal Civil,

VII) MEDIOS PROBATORIOS:

7.1. Testimonio de la Escritura de Compraventa No. 3919, de fecha 12 de noviembre de 2019, otorgada ante Notario Público Dr. Fernando Begazo LAPADULA
7.2. Testimonio de la Escritura de Resolución de Contrato de Compraventa No. 3967, de fecha 16 de noviembre de 2019, otorgada ante Notario Público Dr. Fernando Bagazo LAPADULA.
7.3. Contrato Preparatorio de Promesa de Compraventa, con firmas legalizadas, de fecha 16 de noviembre de 2019.
7.4. Copia Legalizada del Recibo de pago del Impuesto de Alcabala.

7.5. Copia legalizada del comprobante de pago por la cancelación de los derechos Notariales.
7.6. Carta Notarial de fecha 22 de diciembre de 2020.

7.7. Carta Notarial respuesta de fecha 04 de enero de 2021.

7.8. Copia de la Carta Notarial aclaratoria de fecha 15 de enero de 2021.

7.9. Copia de la Carta Notarial respuesta de fecha 21 de enero de 2021.

7.10. Copia de la Carta Notarial aclaratoria de fecha 02 de febrero de 2021.

7.11. Reporte de Búsqueda del Expediente No. 03613-2019-0-0401-JR- CI-07), con lo que se acredita su existencia.
7.12. Copia de la Partida Registral No. P06144683 del registro de Propiedad de la Zona Registral No. XII - Sede Arequipa.
7.13. Cálculo de Indemnización elaborado por el Contador Público Colegiado, Paulino Hernán FLORES Rosas, con Mat. 2161 - Arequipa.

VIII) ANEXOS

1.A) Testimonio de la Escritura de Compraventa No. 3919, de fecha 12 de noviembre de 2019, otorgada ante Notario Público Dr. Fernando Begazo LAPADULA

1.B) Testimonio de la Escritura de Resolución de Contrato de Compraventa No. 3967, de fecha 16 de noviembre de 2019, otorgada ante Notario Público Dr. Fernando Bagazo LAPADULA.

1.C) Contrato Preparatorio de Promesa de Compraventa, con firmas legalizadas, de fecha 16 de noviembre de 2019.

1.D) Copia legalizada del Recibo de pago del Impuesto de Alcabala.

1.E) Copia legalizada del comprobante de pago por la cancelación de los derechos Notariales.

1.F) Carta Notarial de fecha 22 de diciembre de 2020.

1.G) Copia de la Carta Notarial respuesta de fecha 04 de enero de 2021.

1.H) Copia de la Carta Notarial aclaratoria de fecha 15 de enero de2021.

1.I) Copia de la Carta Notarial respuesta de fecha 21 de enero de 2021.

1.J) Copia de la Carta Notarial aclaratoria de fecha 02 de febrero de 2021.

1.K) Reporte de Búsqueda del Expediente No. 03613-2019-0-0401-JR- CI-07), con lo que se acredita su existencia.

1.L) Copia de la Partida Registral No. P06144683 del registro de Propiedad de la Zona Registral No. XII - Sede Arequipa.

01.LL) Calculo de Indemnización elaborado por el Contador Público Colegiado, Paulino Hernán FLORES Rosas, con Mat. 2161 - Arequipa.

1.M) Acta de Conciliación No. 160-2021, por Inasistencia de una de las Partes, Expediente 151 -2021, del Centro de Conciliación Cabala & Viru Asociados.

1.N) Copia del D.N.I. de la recurrente Deida Luz LAPADULA CAMINO de la CUEVA.

1.O) Copia del D.N.I. de la recurrente Mónica María Pérez FARFAN LAPADULA.

1.P) Recibo de pago del arancel judicial por ofrecimiento de pruebas.

POR TANTO:

A usted señor Juez solicitamos se sirva admitir a trámite la presente demanda y declararla **FUNDADA** en su oportunidad.

PRIMER OTROSI DECIMOS: Que, de conformidad con el artículo 80° del Código Procesal Civil, otorgamos a los abogados que autorizan la presente demanda las facultades generales de representación a que se refiere el artículo 74° del Código Adjetivo, declarando que nos encontramos instruidos de la delegación que otorgamos y de sus alcances, reiterando el domicilio real y procesal señalado en la introducción de la presente solicitud.

Arequipa,